

**Grimstad kommune
v/ Byggningsmyndighet
Postboks 123
4891 Grimstad**

Deres referanse: BYGG-25/00105

Grimstad 14. Mars 2025

Søknad om dispensasjon, Gnr/bnr. 79/275 – Industriveien 3

Innledning / bakgrunn:

Det vises til vår søknad om Rammetillatelse av 31.01.25 og deres brev av 03.02.25 hvor det redegjøres for at søknaden må supplere. Søknaden suppleres ved vår innsendelse av 05.02.25. Det vises til redegjørelse og medfølgende revidert tegningsgrunnlag som er gjeldende for prosjektet. Etter dette har kommunen i skriv av 10.02.25 ytterligere redegjort for at tiltaket krever dispensasjon fra krav om detaljregulering.

Med bakgrunn i dette ble det utsendt nytt nabovarsel hvor det ble redegjort for at det ville bli søkt dispensasjon fra krav om detaljreguleringsplan samt noen mindre justeringer på tilbygget. Ved merknadsfristens utløp 06.03.25 er det ikke mottatt noen merknader til tiltaket. Grimstad kommune som nærmeste nabo til tiltaket har i brev av 20.02.25 skrevet at de ikke har merknader til tiltaket.

Redegjørelse og søknad om dispensasjon:

Det er lagt inn byggegrense 10 meter fra eiendomsgrense som ligger langs industriveien. Videre er tilbygget lagt min 4,0m fra nabogrense i alle retninger. Høyden på tilbygget er i hht generelle regler i Plan- og bygningsloven.

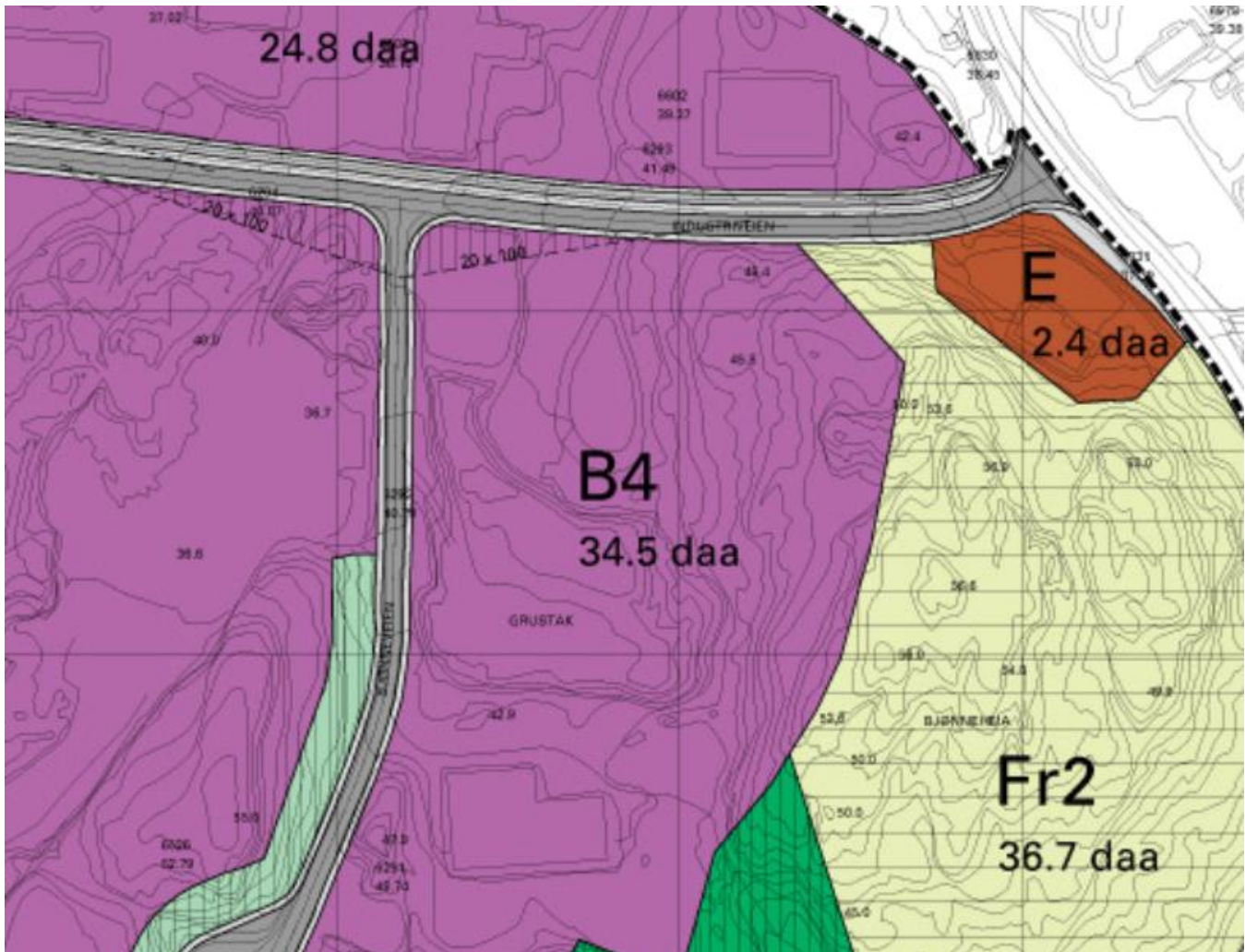


Utsnitt situasjonsplan hvor gul del er omsøkt tilbygg.

I reguleringsplanen for området er følgende inntatt:

2.1.2 Før søknad om deling eller byggetillatelse behandles skal det utarbeides og godkjennes av kommunen en plan som viser tomtedeling, byggegrenser, siktlinjer, nødvendige høyder, avkjørsler og interne veier, evt. fellesareal o.l.

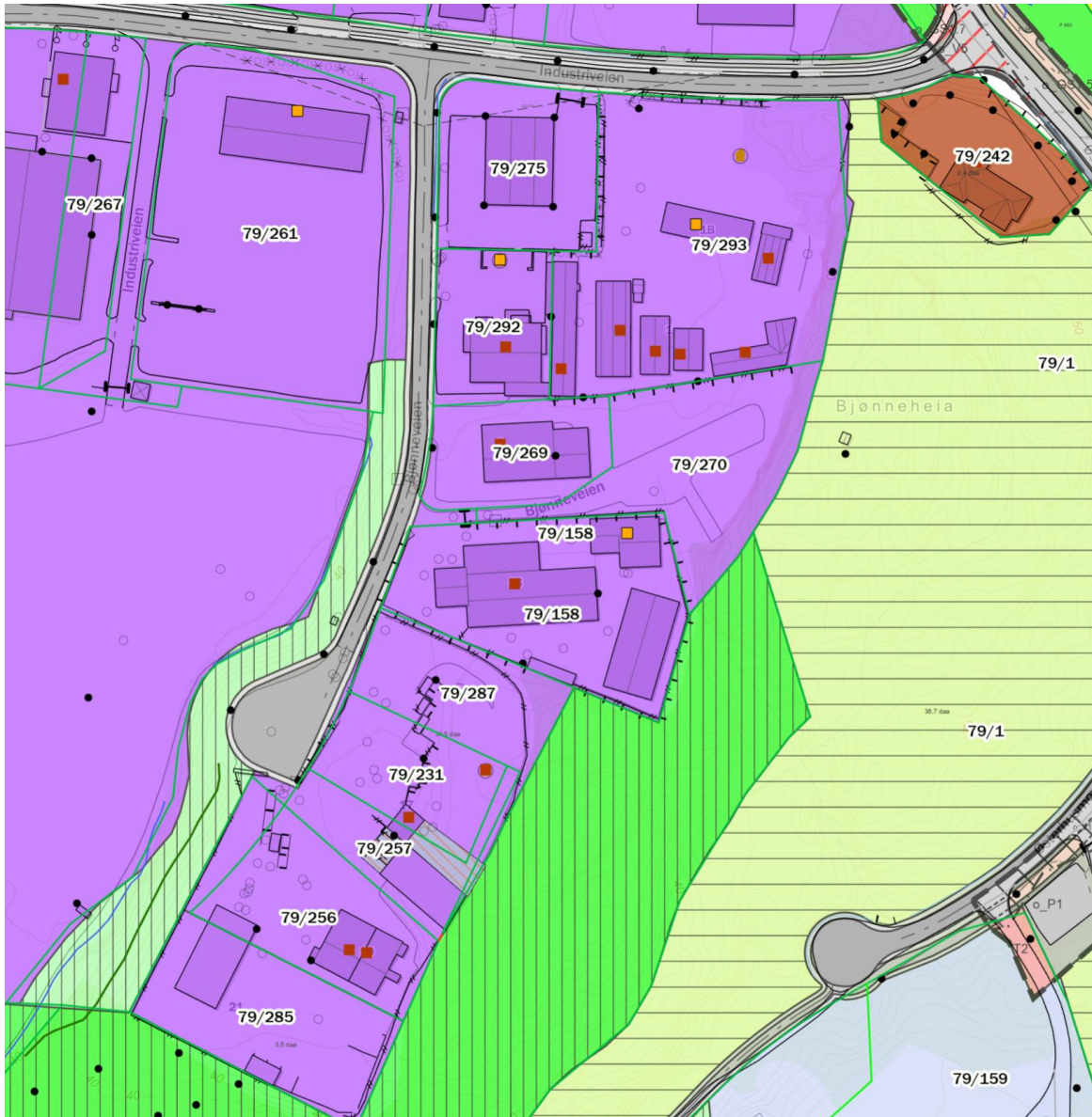
Pkt 2.1.2 viser til at det skal utformes en tomtedelingsplan. I gjeldende reguleringsplan fra 27/4-1998 var store deler av Østerhus industriområdet ikke ferdig inndelt med tomter, jf situasjonsplan under som også viser plankartet i reguleringen fra 1998. På dette tidspunkt er det følgelig fornuftig at det utarbeides en slik tomtedelingsplan som da godkjennes av kommunen.



I dag fremstår B4 som ferdig inndelt, i så måte må vilkår om tomtedeling i pkt 2.1.2 være gjennomført tidligere ved den første utbygging i området B4. Viser til situasjonsplan på neste side hvor hele område er oppdelt i tomter og bebyggt med næringsbebyggelse.

Det blir veldig spesielt om pkt 2.1.2 skal forstås slik at hver gang man har et tiltak i område B4 som krever søknad (kanskje bare en liten endring), så skal det lages en tomtedelingsplan. Vi tenker at det er en selvfølge at denne planen må være utarbeidet tidligere.

Når kommunen også tolker bestemmelsen 2.1.2 dit hen at det må lages detaljregulering så blir dette enda mer komplisert. Hver gang en bedrift trenger å gjøre en søknadspliktig endring, så skal det lages detaljreguleringsplan. Dette er etter vår vurdering en næringsfiendtlig tilnærming. Dette har i alle fall ikke vært intensjonen hos planlegger som laget reguleringsplanen i 1998, men må være tolket inn av saksbehandlere i senere tid.



Grimstad kommunes kartløsning viser dagens situasjon sammenstill med gjeldende reguleringsplan.

Vi mener kommunens tolkning er for streng, men er sammen med tiltakshaver innstilt på å søke dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det ville undre oss veldig om det var slik at alle som har gjennomført en byggesak i området B5 og andre tilsvarende områder har søkt dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

I vår søknad om tilbygg forholder vi oss til eksisterende tomtedeling som er foretatt ved tidligere utbygging. Angjeldende tilbygg er plassert i hht krav i planen mht byggegrense mot vei og minst 4,0m til nabogrense og høyde i hht de generelle reglene i Plan- og bygningsloven.

Slik vi ser det er det mange fordeler ved tiltaket.

Tilbygget som ønskes oppført skal i hovedsak brukes til lager. Virksomheten har frem til nå benyttet innen- og utendørslagring for oppbevaring. For å møte behovet for økt innendørs lagerkapasitet planlegger virksomheten å utvide med et tilbygg.

Etablering av et innendørslager gir flere fordeler:

- Innendørslagring beskytter varene mot vær, vind og temperatursvingninger, noe som øker holdbarheten og reduserer skaderisikoen.
- Et innendørslager gir bedre kontroll over tilgang og reduserer risikoen for tyveri og hæverk.
- Et strukturert og organisert lager innendørs gjør det enklere å håndtere varer effektivt, med raskere tilgang til det som trengs.
- Mindre spredning av støy, støv og andre forstyrrelser til omgivelsene bidrar til et bedre nabomiljø.
- Et innendørslager kan utstyres med temperatur- og fuktighetskontroll, som er viktig for oppbevaring av sensitive varer.
- Ansatte får et bedre og tryggere arbeidsmiljø når arbeidet flyttes fra utendørs til innendørs fasiliteter.
- Innendørslagring kan gi mer strukturert oppbevaring med hyllesystemer og optimalisert plassutnyttelse.

Vi kjenner ikke til at tilbygg som omsøkt vil være negativt for noen. Tvert om har alle naboer, gjenboere vært positive til at man forsøker å styrke eksisterende virksomhet. For øvrig ser vi en rekke fordeler med å etablere tilbygg til eksisterende næringsvirksomhet som har kapasitet til dette på sin egen næringstomt som tross alt er kjøpt til dette formål.

- Et tilbygg gir mulighet til å utvide arealet på eiendommen uten å måtte flytte virksomheten til et nytt sted. Dette er spesielt viktig for bedrifter som har vokst og har behov for mer plass til lager.
- Ved omsøkt tilbygg får man brukt tomten mer effektivt. Dette bidrar til å maksimere potensialet til næringsseiendommen, spesielt i områder med begrenset tilgjengelig areal. Det gjør det lettere å tilpasse bygningen til endrede behov eller nye krav.
- Omsøkt tilbygg vurderes som klart mer kostnadseffektiv løsning enn å kjøpe eller leie ny eiendom for lager. Det vil være betydelig rimeligere å bygge et tilbygg på eksisterende eiendom enn å finne en ny lokasjon, både når det gjelder kjøp av eiendom, flyttekostnader og tilpasning til ny plass.
- Tilbygget gir bedriften større fleksibilitet til å tilpasse seg fremtidige behov. Når virksomheten vokser eller utvikler nye tjenester, vil tillegget gi den nødvendige plassen til å implementere nye funksjoner, avdelinger eller produksjonslinjer.
- Tilbygg vil bidra til å forbedre bedriftsbildet og fremstå mer moderne eller profesjonell. En renovering eller utvidelse vil gjøre eiendommen mer tiltalende for kunder, investorer og potensielle partnere.

- Ved å utvide lagerarealet vil man forbedre den interne logistikkflyten, for eksempel ved å skape bedre plass til lager, produksjonslinjer eller kontorer. Dette vil gjøre arbeidsprosesser mer effektive og strømlinje-forme driften, noe som igjen vil kunne føre til kostnadsbesparelser.
- Til sist nevnes at det er en miljømessig gevinst av at man utnytter eksisterende arealer på en bedre måte slik at man unngår i størst mulig grad å ta i bruk nye arealer. I dette tilfelle er aktuelt areal allerede en del av næringseiendommen, er asfaltert og benyttes til utendørs lager.

En utvidelse med tilbygget vil bidra til at virksomheten blir mer konkurransedyktig ved å gi mer plass til produksjon, bedre kundeservice og andre funksjoner som gjør virksomheten mer attraktiv i markedet. Samlet sett er etablering av tilbygget en strategisk beslutning som gir både kortsiktige og langsiktige fordeler, som økt effektivitet, bedre økonomisk utbytte og styrket konkurransekraft.

Ut fra dette finner vi at det er en overvekt av fordeler for å kunne innvilge dispensasjon fra kommunens krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Vi er kjent med at Grimstad kommune jobber med en reguleringsplan for renseanlegg på nabotomten. Det er god dialog mellom grunneier Grimstad kommune som nabo og angjeldende tiltakshaver og eier av denne tomt. Kommunen har som nevnt ingen innvendinger til prosjektet.

Tiltakshaver ble i brev av 19.10.23 varslet om midlertidig forbud mot tiltak på denne konkrete eiendom. Dette forslaget ble behandlet i Teknisk utvalg 28.11.23 og forslaget ble ikke vedtatt. Av dette må man jo forstå at det ikke foreligger noen innvendinger til at man typisk søker om et tilbygg som forholder seg til gjeldende avstand- og høydereglene i lovgivningen.

Oppsummering:

Med bakgrunn i tidligere innsendte dokumenter og dette skriv, søkes om nødvendig dispensasjon slik at det kan gis rammetillatelse for tiltaket.

Det er redegjort for et stort antall fordeler med tiltaket i gjennomgangen over. Det har ikke lyktes å finne noen negative forhold knyttet til tiltaket.

I tilfelle det fortsatt er noe som er uklart ber vi om tilbakemelding på dette.

Ellers er det ønskelig at det med bakgrunn i ovenstående, først tar søknad om dispensasjon opp til behandling og deretter søknad om rammetillatelse for Industriveien 3 som trenger et lagertilbygg for sin virksomhet.

Med vennlig hilsen

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad

Ansvarlig søker

Tlf. 90779920

Epost: svein@tomstad.no